



Årsrapport 2021

AB Familjebostäder

Rapport från
Stadsrevisionen
Nr 32, 2022

Dnr: RVK 2022/34

Den kommunala revisionen är kommunfullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivits i nämnder och bolag. Stadsrevisionen i Stockholm stad granskar nämnders och styrelser ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna, lekmannarevisorerna och revisionskontoret.

I årsrapporter för nämnder och bolagsstyrelser sammanfattar stadsrevisionen det gångna årets granskningar och bedömningar av verksamheten. Granskningar som genomförs under året kan också publiceras som revisionsrapporter.

Publikationerna finns på stadsrevisionens hemsida, start.stockholm/revision. De kan också beställas från revisionskontoret, revision.rvk@stockholm.se.

Till

AB Familjebostäder

Årsrapport 2021

Lekmannarevisorn har avslutat revisionen av AB Familjebostäders verksamhet under 2021.

Härmed överlämnas bifogad årsrapport till AB Familjebostäders styrelse för yttrande senast den 30 juni 2022.

Lars Riddervik
Lekmannarevisor

Sammanfattning

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionskontorets granskningar.

Verksamhet och ekonomi

Sammantaget bedöms att AB Familjebostäder i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på om det verksamhetsmässiga resultatet är förenligt med kommunfullmäktiges mål för verksamheten samt om lagstiftning och andra föreskrifter efterlevts.

Under året har revisionskontoret granskat bolagets arbete med ägardirektivet att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter, skyddade boenden för våldsutsatta samt lägenheter till barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden.

Intern kontroll

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten i huvudsak har varit tillräcklig. Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Under året har revisionskontoret genomfört granskningar som omfattat bolagets följsamhet till Dataskyddsförordningen. Några utvecklingsområden har identifierats, bland annat att säkerställa att registerförteckningen uppdaterad och aktuell samt att samtliga informationstillgångar är informationssäkerhetsklassificerade.

Revisionskontoret har även genomfört en granskning av bolagets hållbarhetsarbete. Några utvecklingsområden identifierades, bland annat avseende att säkerställa en systematisk uppföljning av ställda miljökrav i upphandlingar.

Uppföljning av tidigare års granskningar

Bolaget har i huvudsak vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer i föregående års granskningar. Den rekommendation som återstår att genomföra är avser hantering av felanmälan, klagomål och synpunkter. Bolaget har dock påbörjat ett arbete med att upprätta rutiner för kontroll och uppföljning av ärendehantering.

Innehåll

1	Årets granskning	1
2	Verksamhet och ekonomi	2
2.1	Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.1.1	<i>Förmedla lägenheter till särskilda grupper</i>	<i>4</i>
2.2	Ekonomiskt resultat	5
2.2.1	<i>Finansiellt resultat.....</i>	<i>5</i>
2.2.2	<i>Investeringar</i>	<i>7</i>
3	Intern kontroll.....	8
3.1	Bolagets arbete med intern kontroll.....	8
3.2	Bolagets följsamhet till Dataskyddsförordningen.....	9
3.3	Bolagets hållbarhetsarbete	11
4	Uppföljning av tidigare års granskning	13
	Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer	14
	Bilaga 2 – Bedömningskriterier	17

1 Årets granskning

Årligen prövar lekmannarevisorn om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Den årliga revisionen omfattar granskningar och bedömningar inom följande områden:

- Verksamhet och ekonomi
- Intern kontroll

Revisionen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, andra tillämpliga lagar, reglementet för stadsrevisionen, god revisionsordning i kommunal verksamhet och utifrån bolagsordning samt fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning av bolagets verksamhet. Kriterier för bedömning redovisas i bilaga 2.

I rapporten redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionsårets granskningar. En uppföljning av hur bolaget har beaktat rekommendationer i tidigare års granskning redovisas översiktligt i rapporten och mer detaljerat i bilaga 1.

Lekmannarevisorn för bolaget är Lars Riddervik och suppleant är Bosse Ringholm. I granskningen har lekmannarevisorn biträttats av revisionskontoret. Granskningen har genomförts av granskningsansvarig Anna-Karin Karlström med flera vid revisionskontoret. Parallellt med lekmannarevisionen har revision utförts enligt ABL 10 kap. under ledning av auktoriserad revisor Fredric Hävrén vid EY.

Lekmannarevisorn granskar om bolaget sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Räkenskaperna granskas av den auktoriserade revisorn. Bolagets interna kontroll granskas både av lekmannarevisorn och av den auktoriserade revisorn. Under granskningsåret har planering, information och samverkan skett mellan lekmannarevisorn och den auktoriserade revisorn.

Årsrapporten har faktakontrollerats av bolaget.

2 Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas granskning av om bolagets resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv samt följt de beslut, riktlinjer, lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för bolaget.

2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Bolaget bedöms i allt väsentligt ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Bedömningen grundar sig på granskning av bolagets redovisningar och på de granskningar som genomförts under året.

Bolaget har redovisat resultat av beslutande mål. Redovisningen ger rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse. Uppföljningen av ägardirektiven ingår i bolagets rapportering. Bolaget har formulerat aktiviteter och vissa fall indikationer till ägardirektiven. Revisionskontoret har översiktligt följt upp hur bolaget arbetar med fullmäktiges ägardirektiv.

I bolagets rapportering redovisar bolaget att det bidrar till att uppfylla fullmäktiges inriktningsmål. Bolaget bedömer att samtliga utom ett av kommunfullmäktiges verksamhetsmål som berör bolaget har uppfyllts. Det finns indikatorer inom verksamhetsmålen som visar på avvikelser mot 2021 årsnivåer.

Jämfört med föregående år har utfallen för årsmålen avseende verksamhetsmålet ”Mål 1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet” förbättrats. Resultaten från hyresgästundersökning har de senaste åren visat på förbättrade resultat. Revisionskontoret noterar att det finns vissa skillnader i resultat mellan geografiska områdena men att ökning även sker i det geografiska område som visat på lägst resultat. Verksamhetsmålet 1.4. omfattar även bolagets arbete med att bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter, skyddade boenden för våldsutsatta samt barnfamiljer som under lång tid levt i osäkra boendeförhållanden. Revisionskontorets granskning visar att bolaget arbetar aktivt med att förmedla bostäder till de särskilt prioriterade grupperna.

”Mål 2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov” anger målsättningen för stadens bostadsbyggande. Bolaget bedömer att målet är delvis uppfyllt.

För stadens tre bostadsbolag anges att de årligen tillsammans ska ha en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder där över 50 procent ska vara Stockholmshus. AB Familjebostäder har under 2021 bidragit med sin del av målet genom att påbörja 238 lägenheter (årsmål 200) och färdigställa 706 lägenheter. Bolaget planerade att färdigställa 800 lägenheter för 2021 och bedömer därför den indikatorn som delvis uppfyllt. Avvikelsen beror på att inflyttning har försenats i ett projekt på grund av upptäckta brister i fastigheten samt materialbrist. Kommunfullmäktige anger att 50 procent av nybyggnationstakten ska vara Stockholmshus, men bolaget har inte påbörjat något nytt projekt under 2021. Under 2021 har dock bolaget färdigställt 90 lägenheter i Stockholmshusprojekt. Under de tre kommande åren planeras färdigställande av ytterligare fyra Stockholmshusprojekt vilka tillsammans prognostiseras tillskapa cirka 300 bostäder.

I kommunfullmäktiges budget för 2021 anges även att bolaget ska verka för att studentbostäder byggs där det är lämpligt, både temporära och stadigvarande. Inget nytt projekt har påbörjats under 2021 och bolaget prognostiserar inte färdigställa några projekt inom de tre kommande åren. Bolaget uppger att efterfrågan på studentbostäder är låg. Dock har bolaget färdigställt 360 student- och ungdomslägenheter under 2021.

Staden har sedan flertal år haft en målsättning att tillskapa permanenta bostäder till SHIS. Bolaget har, tillsammans med systerbolaget AB Stockholmshem, de senaste åren haft ett ägardirektiv avseende detta men inte uppfyllt målsättningen. Bolaget beskriver i verksamhetsberättelsen att de under de senaste åren inte fått tillräckligt antal markanvisningar för ändamålet, däremot har de under 2021 erhållit en markanvisning för ändamålet. Det framgår inte tydligt av ägardirektivet att bostäderna enbart ska tillskapas via nyproduktion. SHIS tolkning är att det även omfattar bostäder i nuvarande fastighetsbestånd. Bolaget bör överväga att diskutera med moderbolaget, SHIS och stadens nämnder om det finns ytterligare åtgärder, än via markanvisningar, som kan vidtas för att kunna uppfylla kommunfullmäktiges ägardirektiv.

Revisionskontorets granskning visar att det finns grunder för bolagets målbedömning.

2.1.1 Förmedla lägenheter till särskilda grupper

En granskning har genomförts av bostadsbolagets följsamhet till ägardirektivet och fullmäktiges målsättning gällande att förmedla lägenheter till särskilda grupper. I stadens budget 2021 anges att bostadsbolagen ska bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter, skyddade boenden för våldsutsatta samt barnfamiljer som under lång tid levt i osäkra boendeförhållanden.

Den sammanfattande bedömningen är att AB Familjebostäder bidrar till stadens gemensamma arbete om att förmedla lägenheter till dessa särskilda grupper.

Stadens bostadsförmedling sker via koncernbolaget Stockholms Stads Bostadsförmedling AB. Samverkan uppges av de intervjuade fungera bra och de har löpande möten med samtliga berörda nämnder inom staden. Bostadsförmedling avseende bostäder till särskilda grupper är avtalsreglerad. AB Familjebostäder har dokumenterat processer, riskanalys, interna kontroller och rutiner i det lokala ledningssystemet.

I stadens budget anges att under 2021 ska 600 försöks- och träningslägenheter och bostad först-lägenheter och förmedlas via Bostadsförmedlingen. I budgeten föreskrivs även att det ska ske en utökad samverkan med bostadsbolagen, SHIS Bostäder, stadsdelsnämnderna och socialnämnden för att säkerställa att minst 150 genomgångsbostäder tillhandahålls och kommer barnfamiljer tillgodo som under lång tid levt i osäkra boendeförhållanden. Gällande de två övriga kategorierna, förturslägenheter eller skyddade boenden för våldsutsatta, framgår vid intervjuerna att det inte går att besluta om mål eftersom behoven för målgruppen är individuella och uppges inte gå att prognostisera årligen. Bostadsförmedlingen tillsammans bostadsbolagen bryter årligen ner den totala målnivån som anges i kommunfullmäktiges budget och fördelar den mellan bostadsbolagen. För 2021 anges att AB Familjebostäder ska förmedla:

- Försöks- och träningslägenheter: Utfall 103 (årsmål 106)
- Bostad Först-lägenheter: Utfall 14 (årsmål 13)
- Lägenheter till barnfamiljer (SHIS): Utfall 1 (årsmål 40).
Avvikelsen beror på låg efterfrågan av lägenheter från SHIS.

- Förtur: Utfall 11. Statistiken från bostadsförmedlingen visar att de senaste år har årligen cirka fem till femton lägenheter förmedlats inom kategorin förtur.
- Enligt uppgift har bolaget erbjudit ytterligare 24 lägenheter som stadsdelsnämnderna har valt att tacka nej till av olika anledningar.

Trots att det finns beslutade årsmål anges inte ovanstående målnivåer som indikatorer i bolagets verksamhetsplan och tertialrapportering. Bolaget tar del av månatlig uppföljningsstatistik avseende förmedlingen. Under året har bolaget utvecklat sin avrapportering till styrelsen avseende ägardirektivet. I verksamhetsberättelsen 2021 redovisas analys avseende utveckling och uppfyllelse avseende beslutade målnivåer.

Bolaget rekommenderas att:

- Överväga att implementera beslutade årsmål som indikatorer i verksamhetsplan och tertialredovisningen avseende försöks- och träningslägenheter, Bostad Först-lägenheter samt lägenheter till barnfamiljer (SHIS).

2.2 Ekonomiskt resultat

Bolaget bedöms ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

2.2.1 Finansiellt resultat

Revisionskontoret har granskat tertialrapporter och bokslut med inriktning på bolagets prognoser och resultat efter finansnetto samt investeringsutfall.

Bolaget redovisar följande utfall och avvikelser för år 2021.

Resultat (mnr)	Budget 2021	Utfall 2021	Avvikelse 2021	Avvikelse 2021,%	Utfall 2020
Intäkter	2 159	2 151	-8	-0,4 %	2 083
Kostnader	-1 763	-1 763	6	0,3 %	-1 620
varav av- och nedskrivningar	-513	-516	3	0,6 %	-476
Realisationsresultat	0	388	382		-7
Finansnetto	-57	-47	10	17,5%	-53
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	340	729	389	114,4 %	403
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt samt exklusive realisationsresultat	340	341	7	2,1 %	

AB Familjebostäder resultat efter bokslutsdispositioner och skatt (exklusive realisationsresultat) uppgår till 341 mnr, vilket är i linje med fullmäktiges resultatkrav. Bolaget har avyttrat sju fastigheter under året. Realisationsresultatet uppgår till 388 mnr, vilket medför att resultat före bokslutsdispositioner och skatt (inklusive realisationsresultat) uppgår till 729 mnr.

Verksamhetens intäkter uppgår till 2 151, vilket är 8 mnr lägre än budget och 68 mnr högre än föregående år. Bolaget redovisar att skillnaden beror på minskade intäkter för avyttrade fastigheter och tillkomna intäkter för nya producerade lägenheter. Den årliga hyresjusteringen för 2021 fastställdes i Hyresmarknadskommittén (HMK) att gälla från den 1 mars. Bolagets prognos som fastställs innan ingången av året baserar sig på en hyresjustering från den 1 januari.

Verksamhetens fastighetskostnader (exklusive av- och nedskrivningar, central administrativ avgift) uppgår till 1 151 mnr, vilket är 3 mnr lägre än budget och 118 mnr högre än föregående år. Bolaget redovisar att i verksamhetsberättelsen att skillnaden mot föregående år beror på ökade kostnader för bland annat värme och hyresgäststyrt underhåll samt att år 2020 inkom en försäkringsersättning.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

2.2.2 Investeringar

Investeringsverksamhet (mnr)	Budget 2021	Utfall 2021	Avvikelse 2021	Budget-avvikelse 2020
Investeringar	1 700	1 572	128	61

Bolagets utfall för investeringsverksamheten är 128 mnr lägre än budget. Enligt bolagets redovisning beror avvikelserna på att flera projekt har ett lägre utfall än budgeterat. Avvikelserna hänförs bland annat till tidsförskjutningar beroende på faktorer som bolaget inte kan påverka, bland annat bygglovsprocessen och det markarbeten som stadens nämnder ansvarar. Vidare anges att ombyggnadsprojekt inte utförts enligt plan samt att entreprenadstart har senarelagts.

Bolaget har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

Prognossäkerheten avseende investeringar bör förbättras. I tertialrapport 2 redovisades ett prognostiserat utfall om 1,9 mdkr. Utfall i verksamhetsberättelsen är cirka 0,4 mdkr lägre jämfört med årets prognoser. Avvikelsen hänförs till mindre avvikelser i flertalet projekt. Bolaget informerar om att de är medvetna om att prognossättningen bör förbättras.

3 Intern kontroll

I detta avsnitt redovisas en granskning av bolagets interna kontroll. Av granskningen framgår bland annat i vilken utsträckning den interna kontrollen är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Vidare om det finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Den samlade bedömningen är att bolagets styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten i huvudsak har varit tillräcklig. Av genomförda granskningar framgår att utvecklingsområden har noterats vad gäller följsamhet av Dataskyddsförordningen. Bedömningen grundar sig på iakttagelser som redovisas i avsnitt 3.1 och 3.2 samt 3.3.

3.1 Bolagets arbete med intern kontroll

Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner. Bolaget har bland annat ett pågående arbete att dokumentera väsentliga processer, rutiner, risker och kontroller i ett bolagsgemensamt processverktyg.

Bolaget har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och förhindra avsiktliga samt oavsiktliga fel. Det finns riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Bolagets kvalitetsansvarig gör årligen uppföljning av bolagets styrdokument för att säkerställa att de är aktuella. Vidare säkerställs att bolaget har en ansvarig utsedd för att implementera för bolaget relevanta styrdokument beslutade av kommunfullmäktige.

Bolaget genomför årliga analyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppnås. Bolaget har i sin internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Internkontrollplan 2021 har omfattat områdena social hållbarhet och trygghet, stadsutveckling och förvaltningskvalitet, klimat och miljö, ledarskap och medarbetarskap vilket även bedöms av revisionskontoret vara relevanta riskområden. Bolaget har i sin internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Bolagets internkontrollplan bör utvecklas avseende tydliggörande av kontroller. Den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. De avvikelser som påträffats har dokumenterats och åtgärder har föreslagits.

Bolaget har en i huvudsak tillfredsställande uppföljningsstruktur. Rapporteringen ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi. Bolaget har system och rutiner för uppföljning av verksamhet. Under året har revisionskontoret genomfört granskning av bolagets följsamhet till Dataskyddsförordningen. Granskningen visar att bolaget har utvecklat en tydlig organisation och rutiner men att det kvarstår arbetet för att säkerställa att bland annat att registerförteckningen är uppdaterad och aktuell samt att samtliga informationstillgångar är informations-säkerhetsklassificerade. Bostadsbolag behandlar stora mängder personuppgifter vilket medför att arbetet med Dataskyddsförordningen blir extra viktig för bolaget.

Bolag har under året vidtagit åtgärder för att förbättra den interna kontrollen avseende bland annat stora investeringar. Under året har moderbolaget aktualiserat tillämpningsanvisningar för stora investeringar vilket bolaget har implementerat. Bolaget har implementerat rutiner för att säkerställa att avvikelserapportering sker i enlighet med regler för ekonomisk förvaltning.

3.2 Bolagets följsamhet till Dataskyddsförordningen

En granskning har genomförts för att bedöma bolagets följsamhet till dataskyddsförordningen och i tillämpliga delar arbetet med informationssäkerhet. Den sammanfattande bedömningen är att bolagets arbete för att efterleva dataskyddsförordningen behöver utvecklas.

Bolaget har sedan 2018, utöver ett utsett dataskyddsbud, även representanter ute i verksamheten i form av dataskyddssamordnare. Dessa åtta dataskyddssamordnare har ansvar för att hålla informationssäkerhetssamordnare och dataskyddsbud uppdaterade om förändringar som görs i personuppgiftsregistret samt stötta medarbetare i frågor som rör området. Det framgår att arbetet med det delegerade ansvaret till dataskyddssamordnare ännu inte är helt implementerat. Bolagets medarbetare uppges ha genomfört stadens obligatoriska e-utbildningar. Vidare informerar bolagets informationssäkerhetssamordnare avdelningarna om dataskyddsarbetet. Detta kan ske på förekommen anledning eller på begäran från verksamheten. Bolaget har rutiner för hur rapportering ska ske av personuppgiftsincidenter.

Dataskyddsbudet ska enligt dataskyddsförordningen ha en oberoende ställning och bland annat övervaka efterlevnaden av

förordningen. Granskningen visar att det finns utmaningar kopplade till dataskyddsbudets oberoende då denne är operativ vid bland annat uppdatering av registerförteckningen och vid informationsklassificering.

För att uppfylla dataskyddsförordningens krav på registerförteckning måste alla förvaltningar och bolag inventera samtliga personuppgiftsbehandlingar som hanteras i verksamheten och dokumentera dessa i en registerförteckning. En större arbetsinsats genomfördes i samband med förordningens införande 2018. Arbetet med inventering och uppdatering av registerförteckningen uppges vara pågående men inte färdigt. Registerförteckningen är således inte helt uppdaterad.

Stadens riktlinjer för informationssäkerhet föreskriver att alla stadens informationstillgångar ska vara klassificerade, och att klassificering bör ske minst årligen om inga större förändringar skett i systemet som behandlar personuppgiften. Granskningen visar att systematiken i bolagets arbete med att efterleva dataskyddsförordningen är ett utvecklingsområde. Exempelvis sker inte klassificeringen årligen. Bolaget uppges ha genomfört konsekvensbedömningar för de personuppgiftsbehandlingar som kräver det, dock beskrivs arbetet inte vara helt förankrat i organisationen. Vidare har bolaget inte kartlagt behoven av personuppgiftsbiträdesavtal.

Som ett led i skyldigheten att övervaka efterlevnaden av dataskyddsförordningen anges, av Integritetsskyddsmyndighetens Riktlinjer om dataskyddsbud, att dataskyddsbud regelbundet och systematiskt bör analysera och kontrollera huruvida bestämmelser om behandlingen efterlevs. Vidare anges att bolagsstyrelsen ska kunna visa att verksamheten efterlever dataskyddsförordningen. Granskningen visar att det inte genomförs kontroller av dataskyddsarbetet löpande eller systematiskt. Istället uppges dialog och kompetenshöjande insatser vara de tillvägagångssätt bolaget använt på förekommen anledning. Enligt intervjuade kan insatser och stickprov göras utifrån identifierade risker och behov i verksamheten. Detta sker dock inte systematiskt. Vidare dokumenteras inte genomförda kontroller.

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa utveckling av styrning och uppföljning av arbetet med att efterleva dataskyddsförordningen, så som dataskyddsbudets oberoende samt arbetet med personuppgiftsbiträdesavtal och konsekvensbedömningar.

- Säkerställa ett systematiskt arbete för att hålla registerförteckningen uppdaterad och aktuell.
- Säkerställa att samtliga informationstillgångar informations-säkerhetsklassificeras efter behov och minst årligen.

3.3 Bolagets hållbarhetsarbete

En granskning har genomförts av AB Familjebostäders hållbarhetsarbete. Den sammanfattade bedömningen är att bolaget har processer för att underbygga och möjliggöra uppfyllnad av gällande hållbarhetsrelaterade mål och åtaganden i miljöprogrammet, klimathandlingsplanen och avfallsplanen. Dock framkommer ett antal utvecklingsområden.

I bolagets Miljö- och klimathandlingsplan 2021 bryts miljöprogrammet och klimathandlingsplanen ned. Vid översiktlig genomgång av affärsplanen och bolagets miljö- och klimathandlingsplan bedömer revisionskontoret att samtliga mål har omhändertagits i interna styrdokument. Miljömålen bryts ned i avdelningarnas verksamhetsplaner. Uppföljning sker regelbundet i stadens system för integrerad ledning och styrning (ILS) och bolagets miljöenhet samlar in underlag kring miljöarbetet. Därigenom finns en strukturerad process för att omhänderta åtaganden i miljöprogrammet och klimathandlingsplanen.

I enlighet med Klimathandlingsplanen har bolaget ett uppdrag om att arbeta med energieffektiviseringar. Bolaget når energieffektiviseringsmålet, men de återstående åtgärderna för att nå klimatmålen gällande CO₂-utsläpp kräver stora investeringar. Bolaget har vidtagit åtgärder men det krävs ytterligare satsningar för att nå målen. En gemensam utmaning för bolaget, såväl som för branschen, är även att flera mål ställer krav på bra utvärderingsmodeller som inte finns på plats fullt ut idag. Bolaget behöver bättre underlag för att veta vilka åtgärder som är ändamålsenliga för minskad klimatpåverkan (både gällande materialval samt metoder) och kostnadseffektivitet. Detta är något som behöver utvecklas.

I granskningen framkommer även att bolaget saknar en långsiktig plan och strategi för elladdplatser, men arbete pågår för att ta fram detta. En annan utmaning är rådighet, både vad gäller utsläpp och återbruk. Bolaget bör upprätta en tydlig strategi för arbetet med återbruk som tydliggör vilka principer som ska gälla. Vidare är arbetet med biologisk mångfald inte dokumenterat i en tydlig plan som visar på en systematik och strategi för arbetet. Det finns en plan på att upprätta en handlingsplan till 2022.

Bolaget har ett arbete på plats och struktur för att kunna ställa relevanta miljömål i upphandlingar. Bolaget genomför bland annat årligen stickprovskontroller av leverantörer. Resultaten av stickprovskontrollen för 2021 visade på att merparten av leverantörerna inte klarade att uppfylla kravet på projektspecifik miljöplan. Vidare genomförs miljöronder av byggtreprenader. Det finns en risk för att uppföljningen av ställda miljökrav inte genomförs systematiskt och i tillräcklig utsträckning, exempelvis av upphandlingar som inte faller inom ramen för stickprovskontrollen eller miljöronder på byggtreprenaderna. Det är väsentligt att det finns tillräckligt med resurser och kompetens för att regelbundet kunna följa upp miljökrav i upphandlingar och vidta åtgärder utifrån resultatet i stickproven.

Styrelsen beslutar om årsredovisning, hållbarhetsredovisningen och bolagets övergripande riskanalys med internkontrollplan. I granskningen framkommer att styrelsen inte har beslutat om bolagets Miljö- och klimathandlingsplan 2021. Styrelsen informeras inte om resultatet från företagsledningens årliga genomgång av miljöledningssystemet och uppföljning av miljömålen. Vidare saknas principbeslut avseende miljöområden där det kan finnas målkonflikter, exempelvis mål avseende grönatak eller solceller. Styrelsen bör involveras mer i det strategiska arbetet kring prioritering av miljörelaterade åtgärder utifrån bolagets åtaganden och ägardirektiv. Detta då styrelsen är ytterst ansvarig för att säkerställa att kommunfullmäktiges målsättning och ägardirektiv implementeras och följs upp.

Bolaget rekommenderas att:

- Upprätta metoder/modeller för utvärderingar av åtaganden och åtgärder avseende klimat och energieffektivisering.
- Upprätta och besluta om en plan för att arbeta med biologisk mångfald.
- Utredda, besluta och implementera en långsiktig strategi för elladdplatser och återbruk.
- Säkerställa en systematisk uppföljning av ställda miljökrav i upphandlingar.

Involvera styrelsen mer i det strategiska arbetet kring prioritering av miljörelaterade åtgärder utifrån bolagets åtaganden och ägardirektiv.

4 Uppföljning av tidigare års granskning

Tidigare års granskning av bolagets verksamhet har utmynnat i ett antal rekommendationer. Revisionen gör årligen uppföljningar för att bedöma om bolaget har vidtagit åtgärder utifrån tidigare lämnade rekommendationer. Rekommendationer som följts upp under 2021 redovisas i bilaga 1.

Uppföljning visar att bolaget i huvudsak har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. Den rekommendation som återstår att genomföra är avser hantering av felanmälan, klagomål och synpunkter. Bolaget har dock påbörjat ett arbete med att upprätta rutiner för kontroll och uppföljning av ärendehantering.

Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

Årlig och fördjupad granskning

Årsrapport	Rekommendation	Ja – vidtagit åtgärder	Delvis – vidtagit åtgärder	Nej – inte vidtagit åtgärder	Kommentar
ÅR 2019	<p>Bolagets uppfyllelse av ägardirektiv och uppdrag (SHIS)</p> <p>Bolaget rekommenderas att tydliggöra aktiviteter eller tillskapa fler mätbara indikatorer för att utveckla styrning och uppföljning av ägardirektiven som berör tillskapandet av bostäder till SHIS.</p>		X		<p>I verksamhetsplan 2021 framgår att SHIS inkluderas i bolagets ackvisionsarbete. Enligt uppgift samverkar bolaget med AB Stockholmhem, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret för att gemensamt försöka hitta möjligheter till byggbar mark för SHIS.</p> <p>I verksamhetsberättelsen 2021 redovisas att bolaget har erhållit en markanvisning där SHIS inkluderas.</p>
ÅR 2019	<p>Konsultanvändning</p> <p>Bolaget rekommenderas att se över hanteringen av inkomna fakturor för att säkerställa att dessa innehåller nödvändig/tillräcklig information för att förbättra uppföljningen. Informationen bör omfatta hänvisning till avtal, vilken person/typ av konsult/befattning som utfört uppdraget samt antal timmar och timpris för uppdraget.</p> <p>Bolaget rekommenderas förbättra kontrollen av fakturor för att säkerställa att dessa stämmer överens med befintliga avtal.</p> <p>Bolaget rekommenderas att säkerställa att det finns aktuella avtal.</p>	X			<p>Bolaget har under året infört systematiska löpande kontroller av konsultkostnader och kostnader avseende inhyrd personal. Uppföljningen av rekommendationerna visar att kontroll genomförs bland annat av fakturans innehåll och avtals-efterlevnad. Rekommendationerna bedöms därför åtgärdade.</p>
ÅR 2020	<p>Hantering av felanmälan, klagomål och synpunkter</p> <p>Bolaget rekommenderas att upprätta kontroller för säkerställa efterlevnad av ärendehanteringsrutiner. Rekommendation kvarstår.</p> <p>Bolaget rekommenderas upprätta en systematisk uppföljning av klagomål och synpunkter. Rekommendation kvarstår.</p> <p>Bolaget rekommenderas informera om hantering och systematiska uppföljning av felanmälningar, klagomål och synpunkter till VD och styrelse. Rekommendation kvarstår.</p>		X		<p>Under året har bolaget påbörjat ett arbete med att upprätta rutiner för kontroll och uppföljning av ärendehantering. Bolaget ser också över på vilket sätt styrelsen ska informeras om felanmälningar, klagomål och synpunkter.</p>

Årsrapport	Rekommendation	Ja – vidtagit åtgärder	Delvis – vidtagit åtgärder	Nej – inte vidtagit åtgärder	Kommentar
ÅR 2021	<p>Bolagets hållbarhetsarbete</p> <p>Bolaget rekommenderas upprätta metoder/modeller för utvärderingar av åtaganden och åtgärder avseende klimat och energieffektivisering.</p> <p>Bolaget rekommenderas upprätta och besluta om en plan för att arbeta med biologisk mångfald.</p> <p>Bolaget rekommenderas utreda, besluta och implementera en långsiktig strategi för elladdplatser och återbruk.</p> <p>Bolaget rekommenderas säkerställa en systematisk uppföljning av ställda miljökrav i upphandlingar.</p> <p>Bolaget rekommenderas Involvera styrelsen mer i det strategiska arbetet kring prioritering av miljörelaterade åtgärder utifrån bolagets åtaganden och ägardirektiv.</p>				Följs upp år 2022
ÅR 2021	<p>Förmedling av särskilda bostäder</p> <p>Bolaget bör överväga att implementera beslutade årsmål som indikatorer i verksamhetsplan och tertialredovisningen avseende försöks- och träningslägenheter, Bostad Förstlägenheter samt lägenheter till barnfamiljer (SHIS).</p>				Följs upp år 2022
ÅR 2021	<p>Bolagets följsamhet till Dataskyddsförordningen (GDPR)</p> <p>Bolaget rekommenderas säkerställa utveckling av styrning och uppföljning av arbetet med att efterleva dataskyddsförordningen, så som dataskyddsombudets oberoende samt arbetet med personuppgiftsbiträdesavtal och konsekvensbedömningar.</p> <p>Bolaget rekommenderas säkerställa ett systematiskt arbete för att hålla registerförteckningen uppdaterad och aktuell.</p> <p>Bolaget rekommenderas säkerställa att samtliga informationstillgångar informationssäkerhetsklassificeras efter behov och minst årligen.</p>				Följs upp år 2022

Revisionsprojekt

Revisionsprojekt	Rekommendation	Ja – vidtagit åtgärder	Delvis – vidtagit åtgärder	Nej – inte vidtagit åtgärder	Kommentar
Nr 2/2020	Bolagens investeringar Bolaget rekommenderas utveckla rutiner för att säkerställa att avvikelserapportering sker i enlighet med regler för ekonomisk förvaltning.	X			Under året har moderbolaget aktualiserat tillämpningsanvisningar för stora investeringar vilket bolaget har implementerat. Bolaget har rutiner för att säkerställa att avvikelserapportering sker i enlighet med regler för ekonomisk förvaltning. Dock är den endast övergripande dokumenterad i en processkarta - Investeringsprojekt som överskrider beslutad kostnadsram. Processkartan saknar i dagsläget tydlig information om de kontrollmoment som bolaget har informerat revisionskontoret om. Revisionskontoret rekommenderar att kontrollmoment implementeras tydligare i processkartan.
Nr 8/2020	Underhåll av allmännyttans fastighetsbestånd Bolaget rekommenderas upprätta underhållsplaner med en längre planeringshorisont än tre år. Bolaget rekommenderas styrelsen ska besluta om bolagets strategi för planering, prioritering, genomförande och uppföljning av underhåll.	X			Den 7 december 2021 fick styrelsen en presentation av Familjebostäders underhållsarbete samt information hur bolaget arbetar med underhållsplanering. Styrelsen godkände bolagets redovisning av ärendet. Enligt uppgift fick styrelsen även information om omfattningen på underhållsplanen. Bolaget har under året utvecklat underhållsplanering så det finns möjlighet att se underhållsplaner på längre sikt än tre år. Utifrån ovanstående iakttagelser bedömer revisionskontoret att rekommendationerna är åtgärdade.

Bilaga 2 – Bedömningskriterier

Nedan redovisas de kriterier som ligger till grund för gjorda bedömningar. Bedömningarna avser såväl genomförandet som resultatet av verksamheten.

Analysen i rapporten är underlag till lekmannarevisorns slutliga bedömning av bolaget. Lekmannarevisorn kan rikta anmärkning till en styrelseledamot eller VD.

Detta redovisas i bolagets granskningsrapport.

Verksamhet och ekonomi

Att verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt innebär att bolaget har uppnått kommunfullmäktiges mål samt följt de beslut, riktlinjer gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten.

Bedömningskriterier

Bolaget:

- Har ett resultat som är förenligt med fullmäktiges mål, beslut och riktlinjer.
- Har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.
- Har bedrivit verksamheten enligt gällande lagar, föreskrifter, riktlinjer m.m.

Bedömning:

Bedömningen ges utifrån en tregradig skala, i allt väsentligt tillfredsställande, delvis tillfredsställande eller inte tillfredsställande.

I allt väsentligt tillfredsställande	Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser. Ev. rekommendationer behöver åtgärdas.
Delvis tillfredsställande	Bedömningskriterier bedöms delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas utifrån lämnade rekommendationer.

Inte tillfredsställande

Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas så fort som möjligt utifrån lämnade rekommendationer.

Intern kontroll

Den interna kontrollen är en process som utförs av styrelse, - eller bolagsledning och personal. Den är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Processen säkerställer, med en rimlig grad av säkerhet, att verksamheten drivs effektivt, att lagar, förordningar och andra regler följs. Det lämnas en tillförlitlig finansiell redovisning och rättvisande rapportering om verksamheten.

Bedömningskriterier

Bolaget:

- Har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel samt oegentligheter.
- Följer systematiskt och fortlöpande upp ekonomi och verksamhet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragits åt annan att utföra, analyserar väsentliga avvikelser samt vidtar åtgärder vid behov.
- Genomför riskanalyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås. Nämnden/styrelsen har i en internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker.
- Har riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.
- Följer upp den interna kontrollen systematiskt och fortlöpande.
- Har en rapportering som ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

Bedömning:

Bedömningen ges utifrån en tregradig skala, i huvudsak tillräcklig, delvis tillräcklig eller inte tillräcklig.

I huvudsak tillräcklig	Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser. Ev. rekommendationer behöver åtgärdas.
Delvis tillräcklig	Bedömningskriterierna bedöms delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas utifrån lämnade rekommendationer.
Inte tillräcklig	Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas så fort som möjligt utifrån lämnade rekommendationer.